



9. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Michelsneukirchen mit der Bezeichnung „Mitterfeld III“;

Auslegung der wesentlichen Umweltbezogenen Stellungnahmen

Im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen vorgebracht.

Im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind die nachfolgenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

Falkenstein, 18.06.2024

Name der Behörde	Stellungnahme
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 13.03.2024	<p>Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar:</p> <p>1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung <i>(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.</i></p> <p>1.3.1 Klimaschutz <i>(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch</i> <i>- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung</i></p> <p>3 Siedlungsstruktur 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot <i>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des</i></p>

	<p><i>demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.</i></p> <p><i>(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</i></p> <p><i>(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen.</i></p> <p>3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung</p> <p><i>(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität [...], soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.</i></p> <p>3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p> <p><i>(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</i></p> <p>3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot</p> <p><i>(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.</i></p> <p><i>(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</i></p> <p>5.4 Land- und Forstwirtschaft</p> <p>5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen</p> <p><i>(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft [...] sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.</i></p> <p><i>(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.</i></p> <p>...</p> <p>Das Ziel einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung ((Z) 1.1.2) in Verbindung mit den Grundsätzen nach 1.3.3 gebietet die Nutzung erneuerbarer Energien und regionaler nachwachsender Bau- und Dämmstoffe oder recycelter Materialien. Auch hierzu könnten in der Planung konkretere Vorgaben gemacht werden.</p> <p>Die vom Vorhaben betroffene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Da nach den Grundsätzen 5.4.1 landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten werden sollen, kommt der Stellungnahme der entsprechenden Fachstelle besondere Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Grundsatz 3.1.3 verwiesen, der die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität vorsieht.</p> <p>Hinsichtlich der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Regensburg verwiesen.</p>
Landratsamt Cham, SG	Unter Ziffer 6.3 der Begründung wird Straßen- und Sportanlagenlärm thematisiert. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wäre in der Begründung grundsätzlich

<p>Bauwesen vom 12.03.2024</p>	<p>darauf einzugehen, dass das allgemeine Wohngebiet trotzdem (ggf. mit bestimmten Vorkehrungen) realisiert werden kann.</p> <p>Nach der u. s. Stellungnahme des Sachgebietes Technischer Umweltschutz wird auf der Ebene des Bebauungsplans die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Wir weisen deshalb bereits jetzt auf die Rechtsprechung zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen hin, zum Beispiel:</p> <p><i>OVG Münster, Urteil vom 05.12.2012 - 7 D 64/10.NE: „... Soweit Bereiche - wie hier - mit unterschiedlichen Schallschutzklassen festgesetzt werden, sind die betreffenden Bereiche in der Planzeichnung eindeutig zu kennzeichnen. Dabei ist auch klarzustellen, für welche Bereiche innerhalb von Baufenstern die jeweiligen Schallschutzklassen gelten sollen. ...“</i></p> <p>Die Kennzeichnung von Fassaden nicht eindeutig (z. B. mittels Baulinien) festgesetzter Gebäudestandorte ist demnach nicht ausreichend.</p> <p><i>OVG Münster, Urteil vom 19.07.2011 – 10 D 131/08.NE: „... Ungeachtet der Frage, ob die Gebäudeseiten, an denen nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind, für jede mögliche Lage der Baukörper auf dem Grundstück bestimmbar sind, bleibt daher unklar, ob beziehungsweise bis zu welcher Bebauungstiefe Gebäude den Lärmschutzanforderungen unterliegen, wenn sie nicht unmittelbar an den Baugrenzen errichtet werden. Der Antragsteller weist zudem zutreffend darauf hin, dass beispielsweise eine auf dem Flurstück neu zu errichtende bauliche Anlage je nach Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück sowohl den Schalldämmmaßen des Lärmpegelbereichs III als auch denjenigen der Lärmpegelbereiche IV und V genügen müsste, der Bebauungsplan aber für den Fall, dass die Außenwand des Gebäudes hinter die Baugrenze zurücktritt, keine klare Regelung zur Abgrenzung dieser Lärmpegelbereiche trifft. ...“</i></p> <p>Nach Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Rn. 208 zu § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, „muss aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen sein, für welche Grundstücke oder Grundstücksteile bzw. Flächen (Anlagen) die Vorkehrungen als zu verwirklichende bauplanungsrechtliche Bestimmungen gelten sollen.“</p>
<p>Landratsamt Cham, SG Technischer Umweltschutz vom 12.03.2024</p>	<p>Die Gemeinde Michelsneukirchen plant die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "Wohngebiet Mitterfeld III" im OT Michelsneukirchen.</p> <p>Die Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Nutzung der Fläche zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan geändert.</p> <p>Außerdem wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Michelsneukirchen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Im Norden grenzt direkt ein allgemeines Wohngebiet an. Im Osten befinden sich unbebaute Grundstücke. Im Westen führt die Staatsstraße 2147 vorbei. Im Süden befindet sich ein Sportgelände mit Fußballplatz.</p> <p>Aufgrund der Nähe der Staatsstraße und der Sportanlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Durch die Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrs- und Sportanlagenlärm auf das Plangebiet beurteilt.</p>

	<p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung) an der westlichen Gebäudereihe am Tag und in der Nacht nicht eingehalten werden können. Deshalb sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Geräusche der südlich gelegenen Sportanlagen verursachen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).</p> <p>Unter Ziffer 5 der schalltechnischen Untersuchung ist ein Formulierungsvorschlag Festsetzungen erarbeitet worden.</p> <p>Dieser Formulierungsvorschlag soll aus Sicht des Immissionsschutzes im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen eingearbeitet werden.</p> <p>Bei Beachtung dieses Punktes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Michelsneukirchen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "Wohngebiet Mitterfeld III" im OT Michelsneukirchen.</p>
<p>Regionaler Planungsverband Regensburg vom 11.03.2024</p>	<p>Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 „Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes“. In diesem Gebiet kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.</p> <p>Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Laut Regionalplan Regensburg Kapitel B II (Siedlungswesen) Punkt 1.3 soll insbesondere auch die Siedlungstätigkeit in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besondere Rücksicht auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs nehmen.</p> <p>Allgemein soll die Siedlungstätigkeit in Übereinstimmung mit der Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion einer Gemeinde erfolgen (vgl. Kapitel B II Punkt 1).</p> <p>Dem Kapitel B III Land- und Forstwirtschaft Punkt 1.1 zu Folge sollen für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur im unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.</p> <p>Bezogen auf die angeführten regionalplanerischen Belange kommt daher den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Landwirtschaft besondere Bedeutung zu.</p>